

De Nijl Architecten

Samen werken aan de stad

We houden van de stad, de plekken waar mensen wonen en samenkomen, haar geschiedenis en verhalen. We zien dat veel maatschappelijke opgaves inwerken op de stad en om actie vragen. We denken dat we die opgaves moeten benutten om de stad beter te maken, voor iedereen. We vinden dat we dat met respect voor de context moeten doen, vanuit samenhang en publieke waarden. We geloven dat we zo met elkaar een duurzame, sociale stad kunnen maken. Dat doen we al lange tijd.

We werken aan de bestaande stad, in Nederland en Vlaanderen. Gebieden en gebouwen moeten worden opgeknapt, aangepast of vernieuwd om de stad vitaal te houden. We verdiepen ons in het verhaal van de plek: de ontwikkelingsgeschiedenis, de betekenis voor bewoners en gebruikers, de technische en financiële logica. Ook kijken we naar de wensen en behoeften van deze tijd. We brengen het verhaal van de plek verder met slimme strategieën, wervende perspectieven, uitgekende ontwerpen en realisatiekracht. Dat doen we met een goed oog voor het proces, participatief, met alle betrokkenen.

Onze focus ligt op wijkvernieuwing, volkshuisvesting en nieuwe ontwikkelvormen. We begrijpen de belangen van de verschillende partijen: bewoners, groepen particulieren, woningcorporaties, (gebieds)ontwikkelaars, bouwbedrijven, gemeentes. We spelen graag een rol bij het verbinden van deze partijen in goede projecten. Daartoe leveren we de volgende diensten.

- Advies over proces en strategie van stedelijke vernieuwing.
- Haalbaarheidsstudies voor binnenstedelijke locaties.
- Stedenbouwkundig ontwerp.
- Architectonisch ontwerp, uitwerking in BIM, uitvoering.
- Organisatie van bouwgroepen en wooncoöperaties.

Stads- bouwgroep Overmaat

Samen werken aan de stad



De Nijl Architecten Samen werken aan de stad
Sint Jobsweg 30S / 3024 EJ Rotterdam
+31 10 282 99 30 / mail@denijl.nl / www.denijl.nl



Stadsbouwgroepen

Met Stadsbouwgroepen* spelen we in op de toenemende vraag naar een andere cultuur van wonen en ontwikkelen. Steeds meer mensen kiezen bewust voor de stad en willen met gelijkgestemden zelf hun (werk- en) woonomgeving vormgeven. Coöperatief, betrokken bij de buurt. Geïnspireerd door Berlijnse voorbeelden treden we op als intermediair. We brengen groepen particulieren samen om kleinschalige woonprojecten te realiseren. Kwaliteit en betrokkenheid zijn sleutelwoorden.

*** Stadsbouwgroepen is een initiatief van de architecten Jeroen Geurst, Joost Kühne en Endry van Velzen.**



Overmaat ?

Overmaat staat voor royaal wonen, met als referentie de grote stadshuizen die rond 1900 in Rotterdam zijn gebouwd. Onze huizen zijn 7,20 m breed en hebben veel indelingsmogelijkheden. Gebruiksplekken kunnen zowel achter als naast elkaar worden gelegd. Dat geldt ook voor onze appartementen, die telkens een hele verdieping beslaan en aan drie of vier zijden ramen hebben. Het project bestaat uit drie woningtypen, afgestemd op de specifieke kwaliteiten van de locatie.

7x loft

Een kleinschalig appartementengebouw. Per verdieping één loft met een groot, beschut terras op het zuidwesten en ramen langs drie of vier kanten.

Collectief binnenterrein

Alle woningen komen uit op een binnenterrein met ruime tuinen.

Parkeerstraat

Alle woningen hebben een parkeerplaats op eigen terrein. Het hoogteverschil tussen Hilledijk en Laan op Zuid wordt benut door de parkeerstraat ongeveer 70 cm verdiept aan te leggen. Vanuit de achtertuin gezien staan de auto's uit het zicht.

9x parkhuis

Een traditioneel huis, maar wel met 'doorzonkwaliteit'. Wonen op de begane grond, slaapkamers boven.

7x laanhuis

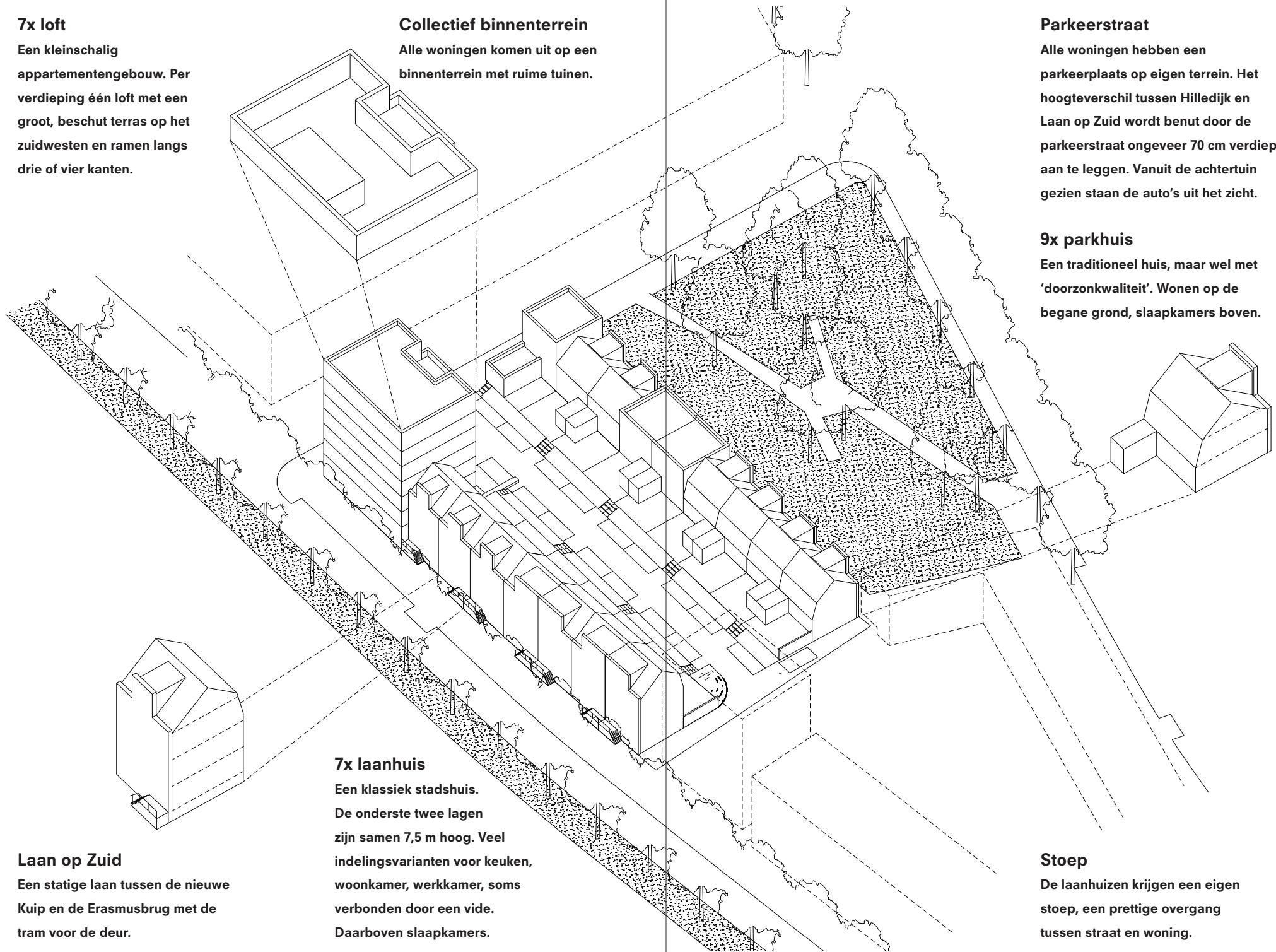
Een klassiek stadshuis. De onderste twee lagen zijn samen 7,5 m hoog. Veel indelingsvarianten voor keuken, woonkamer, werkkamer, soms verbonden door een vide. Daarboven slaapkamers.

Laan op Zuid

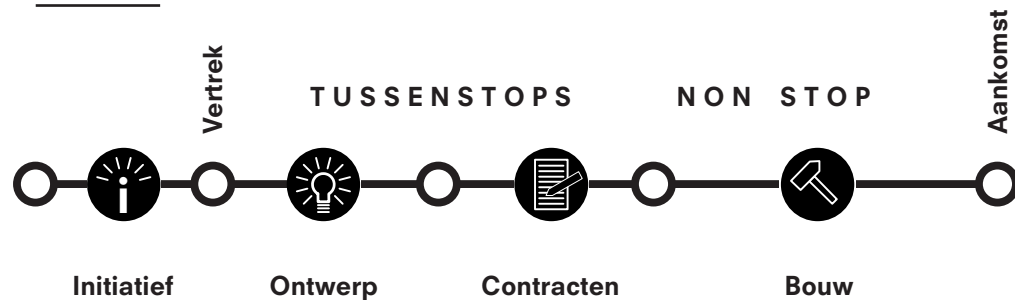
Een statige laan tussen de nieuwe Kuip en de Erasmusbrug met de tram voor de deur.

Stoep

De laanhuisen krijgen een eigen stoep, een prettige overgang tussen straat en woning.



Proces



Initiatief

Tussen 2014 en 2016 hebben we met de gemeente gesproken over locatie en grondprijs. In deze periode is het project op hoofdlijnen opgezet: brede woningen, parkeerstraat, laanhuis, parkhuis, lofts. Daarnaast is een plan van aanpak gemaakt voor de organisatie van het project: vereniging, financieel kader, planning, werving. Maart 2017 is de werving voor de bouwgroep van start gegaan. Bij 50% deelname is de vereniging opgericht.



Contracten

Vanaf zomer tot eind 2018 hebben de deelnemers hun financiering definitief geregeld, op basis van de grondovereenkomst, een individuele aanneemovereenkomst en een afrekening van de vereniging voor de bijkomende kosten. Eind 2018 werden op één dag alle aktes gepasseerd bij de notaris en kreeg de aannemer definitief opdracht. Half januari 2019 was een feestelijk moment met alle deelnemers en professionals. Wethouder Kurvers sloeg de eerste paal.



Ontwerp

Vanaf zomer 2017 tot medio 2018 is het ontwerp (technisch) uitgewerkt in een planteam met adviseurs. Met elke deelnemer hebben we meerdere ontwerpgesprekken gevoerd over de individuele woning. In de algemene ledenvergadering zijn gemeenschappelijke thema's besproken en besloten. Het ontwerptraject is afgesloten met een plandocument voor de aanvraag van de omgevingsvergunning en de prijs- en contractvorming met de aannemer.



Bouw

In anderhalf jaar is het project gebouwd en heeft de gemeente de buitenruimte rond het project aangelegd. Tijdens de bouw hebben we verschillende bouwplaatsbezoeken voor de deelnemers georganiseerd. Vlak voor de zomervakantie in 2020 zijn de woningen opgeleverd. Door het karakter van de bouwgroep waren de deelnemers bij oplevering al 'goede buren'.



Informatiebijeenkomst werving deelnemers



Kennismakingsborrel



Ledenvergadering bouwgroep



Ontwerpgesprekken deelnemers



Werksessie stadswoningen



Locatiebezoek



Viering eerste paal



Bezoek aan de bouw



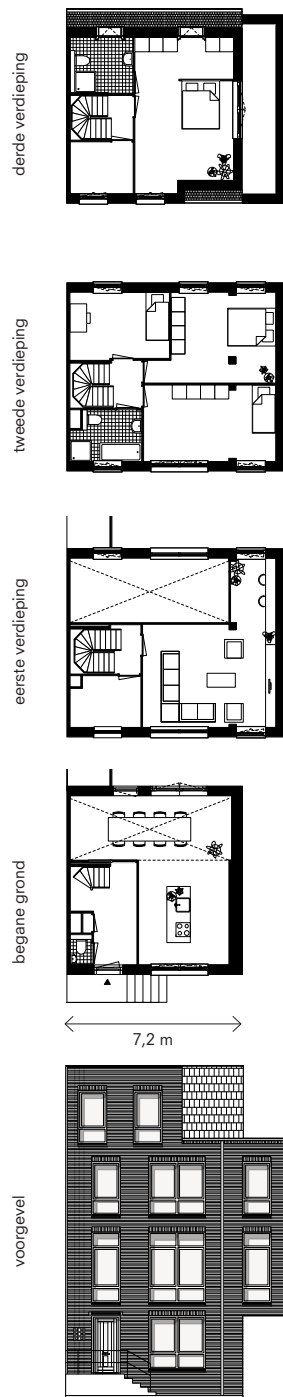
Oplevering Overmaat



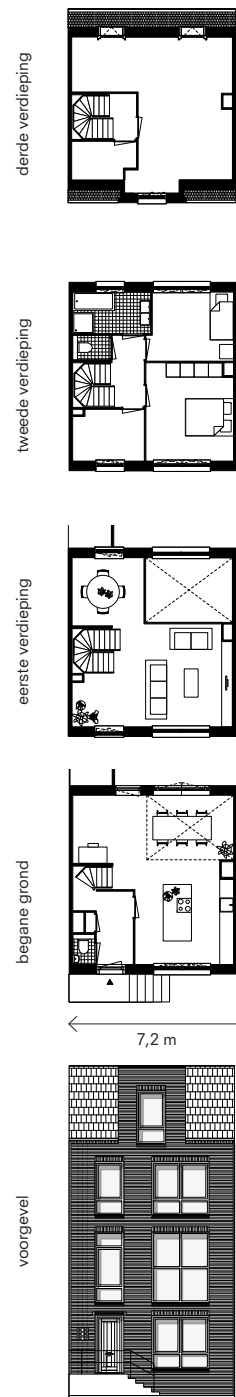
Bewoners schilderen voordat ze verhuizen



Het team van Overmaat



Laanhuys 10



Laanhuys 13

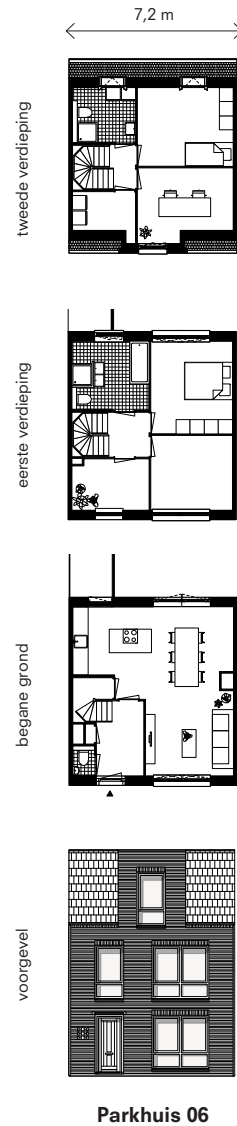
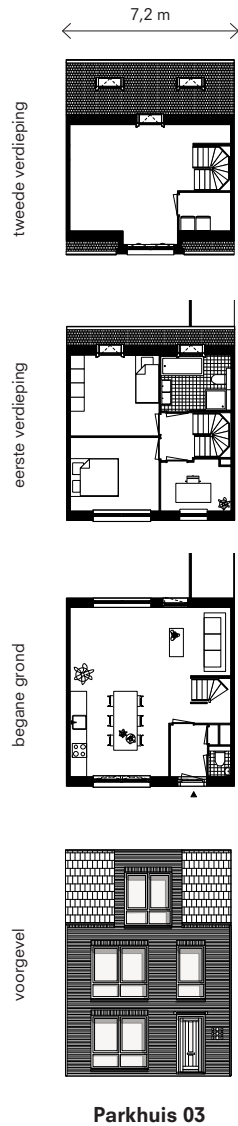
0 1 2 3 4m

Laanhuizen

Langs de Laan op Zuid 7 stadshuizen van ca. 200 m², 4 lagen hoog. Begane grond en tuin zijn ca. 1 m hoger gelegd, zodat er 'afstand' naar de drukke stadsstraat ontstaat. Het laanhuis heeft een stoep met trapje en bordes. Dit element geeft tezamen met de dakkapel karakter aan het huis. Veel deelnemers hebben gekozen voor wonen over 2 lagen, vaak verbonden met een vide.



Bij Stadsbouwgroepen is er volop ruimte voor individuele woonwensen. Zo creëerden de bewoners van dit laanhuis op de bovenste verdieping een 'mini appartement' met dakterras, zodat Braziliaanse familie gemakkelijk kan komen logeren bij een bezoek aan Nederland.



0 1 2 3 4m

Parkhuizen

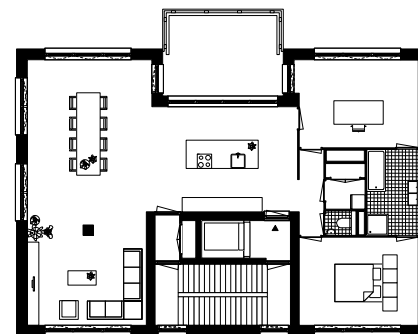
Langs het parkje 9 stadshuizen van ca. 150 m², 3 lagen hoog. De zon aan de parkzijde kan optimaal worden benut, omdat de breedte van de woning een woonplek aan de voorgevel mogelijk maakt. Langs het park is een grote variatie in volume en gevels ontstaan, voortkomend uit de specifieke wensen van bewoners.



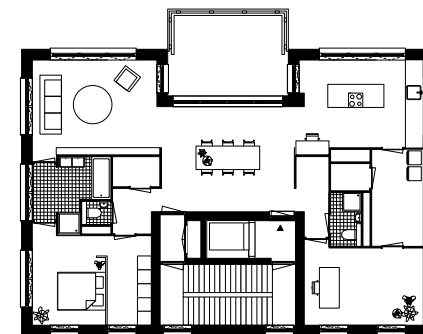


Appartementen

Op de hoek met de Dreverhavenstraat een appartementengebouw van 7 lagen met 7 appartementen van ca. 150 m² en een terras van ca. 20 m². Deze half inpandige 'buitenkamer' aan de achtergevel geeft, tezamen met de ontsluitingskern aan de voorgevel, structuur aan de loft-achtige ruimte. Alle appartementen hebben extra hoogte gekregen en elk appartement heeft een andere indeling.



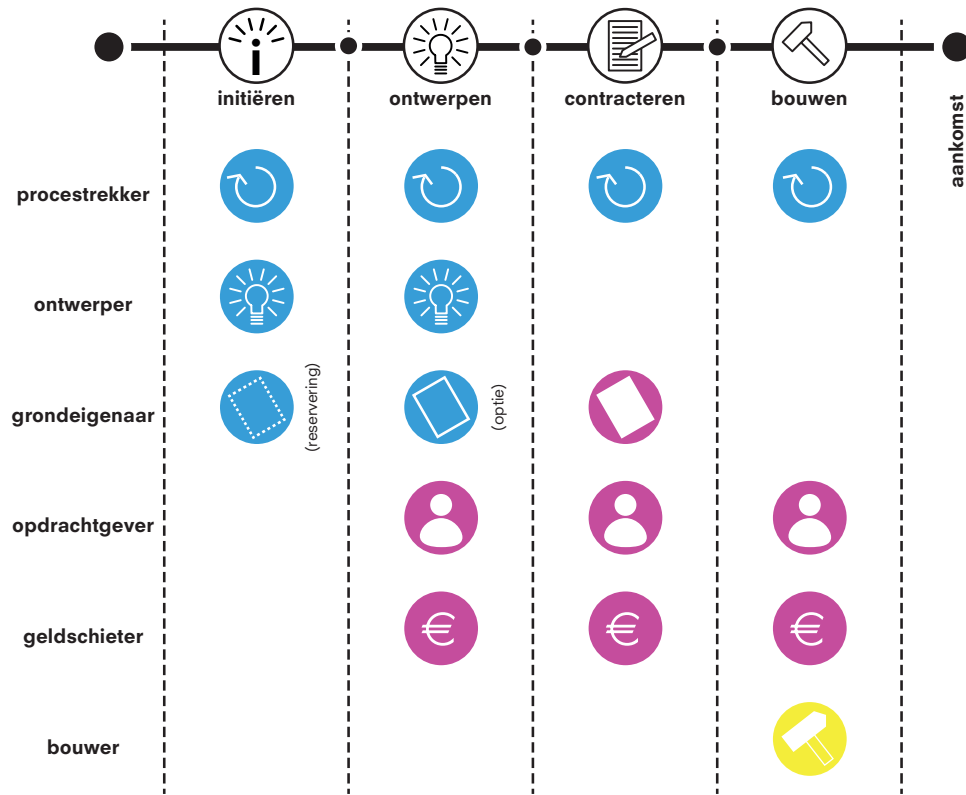
Plattegrond appartement tweede verdieping



Plattegrond appartement vierde verdieping

0 1 2 3 4m

Proces Stadsbouwgroep Overmaat



Naar een andere bouwcultuur

Dit project staat voor een andere bouwcultuur. Onze bijzondere woningtypen met een compromisloze keuze voor breed wonen werden niet voorzien binnen het reguliere planaanbod. De deelnemers waren met recht 'pioniers' op Zuid. Daar heeft de stad baat bij. Dat pleit voor een bewuste politiek om naast de 'normale' ontwikkelpraktijk ruimte te bieden aan kleinschalige projecten met grote betrokkenheid van bewoners en architecten.



Interesse ?

Graag nodigen we je uit om mee te doen. Heb je interesse in onze aanpak, wil je graag met anderen een bouwgroep vormen óf heb je een locatie in te brengen? Laat het ons weten met een mail of via het aanmeldingsformulier op onze website.

Je kunt onze bouwgroepen ook volgen op onze website, linkedin of instagram.

www.stadsbouwgroepen.nl

info@stadsbouwgroepen.nl

[linkedin De Nijl Architecten](#)

[instagram De Nijl Architecten](#)

Stadsbouwgroep Overmaat

Opdrachtgever: Coöperatieve Vereniging Overmaat

Aannemer: Martens Aannemingsbedrijf